MOYEN

Très-simple de vendre promptement et sans dépréciation tous les Biens de main-morte.

L'OPINION avantageuse que plusieurs Municipalités ont conçue d'un expédient que je leur ai communiqué pour favoriser la vente des biens de main-morte, m'engage à donner à cet expédient une plus grande publicité, afin qu'il acquierre toute l'étendue d'utilité dont il est susceptible (1).

Le mérite de mon opération consiste à lever en entier la difficulté, si rebattue, de vendre à-la-fois, et sans dépréciation, une énorme masse de biens-fonds; car j'établis une telle concurrence d'acheteurs, que l'on peut vendre en deux ans, non-seulement les 400 millions décrétés, mais encore la tota-

(1) La Municipalité d'Angers vient en conséquence de souscrire pour dix millions.

lité des biens du Domaine et du Clergé. D'ailleurs ma méthode convient particulièrement aux biens de Campagne, dont on sera le plus embarrassé.

Pour bien saisir mon idée, il est nécessaire d'avoir présens quelques axiômes d'économie politique, dont elle découle; ainsi, l'on se rappellera avec moi 1°. que la puissance d'un Etat est en raison de sa population; 2°. que la population est en raison de l'abondance des denrées et des subsistances; 3°. que l'abondance des denrées est en raison de l'activité de la culture; 4°. que l'activité de la culture est en raison de l'intérêt personnel et direct, c'est-à-dire, en raison de l'esprit de propiété: car plus le Cultivateur se rapproche de l'état passif de mercenaire, moins il a d'industrie et d'activité, et plus il est près de la condition de propriétaire libre et plénier, plus il developpe et ses forces et les produits de la terre, et la richesse générale de l'Etat.

D'où il suit qu'un Etat est d'autant plus puissant, qu'il compte un plus grand nombre de Propriétaires, et par conséquent une plus



grande division de propriétés : je sais que les Riches en général, et certains esprits à système, soutiennent le parti des grandes propriétés, et qu'ils les prétendent plus productives que les petites. Mais en m'expliquant avec eux sur le sens précis de ce mot *petites*, je les prie d'ailleurs de résoudre pourquoi le travail des hommes libres est constamment plus fort que celui des mercenaires ? pourquoi en Amérique, par exemple, la journée d'un Blanc équivaut à une et demie et quelquefois à deux d'un Noir ? pourquoi, en Europe, un Anglois cultive cinq ou six fois plus qu'un Russe ou qu'un Espagnol ? pourquoi enfin, chez nous-mêmes, les biens à ferme rapportent constamment davantage que les biens à moitié ? Or comme tous ces faits, bien avérés, déposent pour mon opinion, je poursuis et je dis avec tous les Politiques-moralistes anciens et modernes :

« L'intérêt habituel de l'État est de mul-
» tiplier le nombre des Propriétaires, de
» subdiviser les propriétés. L'intérêt du
» moment et des circonstances est de susci-
» ter beaucoup de concurrens à l'achat, et

» je remplis ce double objet par les propo-
» sitions suivantes : »

1°. Il est indifférent à l'État d'être payé en capitaux ou en rentes à terme fixe d'amortissement. Il suffit que les Créanciers reçoivent leurs revenus, et que leurs fonds ayent une hypothèque sûre.

2°. En conséquence les Municipalités, dans les sous-ventes qu'elles feront aux particuliers, diviseront les objets, autant qu'il sera possible ; et toutes les fois que les offres de détail surpasseront ou même égaleront l'offre en masse, on vendra en détail soit les terres, soit les maisons.

3°. Tout acquéreur ne sera tenu de payer comptant que l'excédant du capital de la ferme courante, c'est-à-dire que si un objet, affermé 500 liv. (ce qui donne 10,000 liv. de capital) est vendu 12,000 livres, l'acquéreur ne sera tenu de payer comptant que 2,000 livres, le reste demeurant dans ses mains sous la condition de l'hypothèque du fonds, pour en être servie la rente à 5 pour 100 jusqu'au remboursement complet.

4°. Il sera accordé à tout acquéreur un terme de remboursement, modifié comme

il suit; à savoir que, pour un fonds de culture quelconque, si l'acquéreur est celui-là même qui l'exploite actuellement de ses propres mains, il lui sera accordé vingt années de terme, et il aura la faculté de se libérer, par fractions, de la somme totale, d'année en année; que si au contraire l'acquéreur n'est pas le cultivateur du lieu, il n'aura que six ans de délai, mais il pourra aussi payer par fractions.

On se récriera sans doute, et l'on prétendra que je favorise trop les Cultivateurs; mais cela même fait le mérite de mon opération, parce que de tous les moyens de servir la chose publique, le plus efficace est de transformer les mercenaires en propriétaires. On parle beaucoup des plaies de l'Etat; la plus grande et la plus dangereuse est la rareté des familles-agricoles propriétaires.

Dans presque toute la France, les Laboureurs, soit à ferme, soit à moitié, ne sont que des gens à gages que le Propriétaire ou un Fermier supérieur pressure sans cesse et surcharge à chaque nouveau bail, de manière qu'ils n'ont aucun encouragement à mieux

cultiver ; et voilà pourquoi notre agriculture est si languissante, et pourquoi plusieurs Communautés de Beauce et de Normandie ont demandé, dans leurs Cahiers, qu'il fût défendu de prendre à ferme plus de quatre charrues, parce que les gros Fermiers accaparant des Paroisses entières, réduisent la foule des Culivateurs à l'état de mercenaires ; voilà pourquoi encore il faudroit, s'il étoit possible, faire des Réglemens qui favorisassent les longs baux. Mais pour revenir à mon plan, on voit qu'étendu à tous les biens du Domaine et du Clergé, il peut tout-à-coup créer dix à douze mille familles propriétaires, liées du plus grand intérêt à la chose publique. Il seroit sur-tout d'un heureux effet dans les Provinces qui, comme la Flandre, le Hainaut, etc. sont travaillées de l'influence Ecclésiastique, et l'on verroit promptement les Campagnes détachées de la cause des Moines.

Je ne dis rien des précautions à prendre pour surveiller et suivre les paiemens des acquéreurs dans chaque Municipalité, ni de l'emploi des capitaux remboursés, ni des objections que l'on peut élever : il me

suffit de jeter l'idée principale; c'est au débat à faire le reste. Je n'indiquerai non plus qu'en passant la nécessité d'abolir les Effets au Porteur, et de constituer nominativement chaque Créancier hypothécaire d'un objet désigné. Beaucoup de personnes, même en finance, conviennent de l'utilité de cette mesure. Je préférerois de développer un moyen de simplifier les titres de propriété, lequel en coupant racine à toute contestation de ce genre, auroit, dans le cas présent, le mérite particulier de rendre toute idée, tout projet de retour impossibles. Mais ce développement m'entraîneroit trop loin, et les idées cumulées se nuisent.

A Paris, de l'Imprimerie Nationale.